

DECEMBER 2025

KOM BINNEN!

MAGAZINE VOOR HUURDERS VAN VELISON WONEN

MIJN PLEK

Blij met mijn
gelijkvloerse woning

4

SAMEN DUURZAAM WONEN

Carla Venhuis:

'We zijn er beter van geworden'

14

LEZERSVRAAG

Ben je goed verzekerd?

20



Bouwlocaties gezocht

Sinds ik een paar maanden geleden als interim-directeur bij Velison begon, heb ik al veel mooie dingen gezien: aardige bewoners, betrokken medewerkers en een organisatie die vooruit wil. Onze energie is krachtig, want samen moeten we een woon-, energie- en een betaalbaarheidsprobleem aanpakken. Iedereen verdient een goed en betaalbaar dak boven zijn hoofd, daar geloven we in.

Daarom maken we volop plannen. Die staan in ons nieuwe koersplan: Samen elke dag beter. Daarin vertellen we wat we de komende jaren voor huurders en woningzoekenden willen doen. De kwaliteit van de dienstverlening aan huurders en nieuwe woningen voor woningzoekenden staan voorop.

Verduurzaming: meer comfort, minder kosten

Onze mensen zijn volop bezig met verduurzamen. Daar zijn we al ver mee; met de afronding van het project in Duinwijk is ons tiende verduurzamingsproject een feit en zijn we op de helft van ons verduurzamingsplan. Dankzij het geduld van onze huurders en het tempo van ons bouwteam gaan we hard. In 2029 zijn ruim 1100 huizen klaar voor de toekomst. Voor huurders betekent dat: een toekomstbestendige, energiezuinigere en comfortabelere woning met een gezonder binnenklimaat.

Meer sociale huurwoningen, meer kansen

Maar ook mensen die nog een woning zoeken, moeten op ons kunnen rekenen. De wachtlijsten zijn veel te lang. Daarom hebben we ook geld gereserveerd voor nieuwbouw. In Velsbroek komen op de locatie Platbodem drie gebouwen met sociale huurappartementen. Voor jongeren én ouderen. Ouderen met een sociale huurwoning in de wijk krijgen zo de kans op een gelijkvloers appartement in eigen buurt. En hun eengezinswoning komt dan vrij voor een gezin. Zo maken we ook doorstroming mogelijk en pakken we slim de wooncrisis aan. Als het aan Velison ligt, bouwen we de komende jaren graag nog meer nieuwe huizen. Maar er zijn helaas weinig plekken in Velsen waar dat kan. Toch blijven wij actief zoeken. Dat doen

we door samen te werken met de gemeente en andere partners. We pakken kansen zodra ze zich voordoen.

Mail jouw tip voor bouwlocaties

Ook jouw tips voor nieuwe bouwlocaties zijn heel welkom. Heb je een idee voor een goede plek in de gemeente Velsen om te bouwen? Laat het ons weten en stuur een mail naar locaties@velisonwonen.nl.

In deze editie van ons magazine lees je persoonlijke verhalen van onze huurders, vertellen we over de projecten en kun je kennis maken met onze nieuwe commissarissen. Veel leesplezier! Ik wens iedereen namens alle medewerkers van Velison Wonen fijne feestdagen en een mooi 2026!

*John van Nimwegen,
directeur-bestuurder*



De projectleiders van Velison Wonen en John van Nimwegen

Info Velison Wonen

Bezoekadres

Velison Wonen
Sluisplein 25
1975 AG IJmuiden

Openingstijden bezoek kantoor

Zonder afspraak

Maandag tot en met vrijdag van 8.30 - 12.30 uur

Op afspraak

Maandag tot en met donderdag na 13.00 uur

Telefonisch bereikbaar

Telefoon: 0255 535 786

Maandag tot en met donderdag van 8.30 - 13.00 uur

Vrijdag van 8.30 - 12.30 uur

velisonwonen.nl

facebook.com/velisonwonen

linkedin.com/company/woningcorporatie-velison-wonen

Bankrekening

NL 75 BNGH 0285 1613 50

Colofon

Kom Binnen! is het magazine voor huurders van Velison Wonen. Bij Velison zoeken we verbinding met onze bewoners en luisteren naar hun verhalen. Om onze bewoners te leren kennen, komen we ook graag bij hén binnen. We vinden het net zo belangrijk dat bewoners ons leren kennen. In Kom Binnen! laten we zien wat wij doen om fijn wonen mogelijk te maken.

Redactie

Velison Wonen

Grafische vormgeving

le bureau, Hoorn

Teksten

Onder de Pannen
Velison Wonen

Fotografie

Ed Geels
Velison Wonen
Arman Ramzi
iStock

Heb je suggesties, opmerkingen of vragen? Laat het ons weten via communicatie@velisonwonen.nl.

Aan de informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

- 2 Column John van Nimwegen**
Samen werken aan een thuis voor iedereen
- 3 Colofon**
Zo bereik je ons
- 4-5 Meedoen**
Brigitte Stevens verhuisde dankzij Ouder worden & prettig wonen
- 6 Meer Velison**
Algemene huurvoorwaarden aangepast
- 7 Uit de Huurdersraad**
Esther Otter over 33 jaar hart voor huurders
- 8-9 Binnenkijken bij**
Gewoon wonen met een handicap
- 10-11 Meer Velison**
Maak kennis met nieuwe commissarissen
- 12-13 Goed werk**
Hier werkt Velison aan onderhoud en verduurzaming
- 14-16 Samen duurzaam wonen**
Carla Venhuis over de verduurzaming van haar huis
- 17 Puzzel**
Doe mee en maak kans op een bon
- 18-19 Binnenkomer**
Korte nieuwsberichten
- 20 Lezersvraag**
Vraag het ons!





‘Het voelt weer
als thuis,
samen met
Max’

Brigitte Stevens verhuisde met de regeling Ouder worden & prettig wonen



Na 41 jaar in haar ruime huurhuis in Schalkwijk vond Brigitte het tijd voor een nieuwe stap. ‘Ik woonde daar heel lang, maar het huis werd te groot en de tuin was niet meer te doen voor mij alleen,’ vertelt ze. Door de regeling Ouder worden & prettig wonen kon ze eind augustus samen met haar hondje Max verhuizen naar een gelijkvloerse benedenwoning in Velsbroek. Op het moment van het gesprek woont Brigitte net een week in haar nieuwe huis.



'Mijn kinderen hebben mij enorm geholpen'

De verhuizing was een grote stap, maar gelukkig stond Brigitte er niet alleen voor. 'Mijn kinderen hebben alles geregeld. Ze hebben via Mijn Woonservice gezocht naar een geschikte woning en alles in gang gezet. Dat was een hele geruststelling.' De regeling Ouder worden & prettig wonen, een initiatief van de corporaties en gemeenten in onze regio, maakte het mogelijk om met voorrang te verhuizen naar een woning die beter past bij haar levensfase. 'Het mooiste is dat de huur gelijk is gebleven. Ik hoefde er financieel niet op achteruit te gaan.'

Gelijkvloers, knus en met een tuintje

De nieuwe woning voldoet helemaal aan haar wensen: 'Het is een benedenwoning met drie kamers, een kleine voortuin en alles gelijkvloers. Precies wat ik zocht. Wel moest er in mijn oude huis flink worden opgeruimd. Niet alles kon mee, dus ik moest keuzes maken. Gelukkig kan ik makkelijk afscheid

nemen van spullen. Maar één ding moest absoluut mee: mijn stenen witte kikker. Die staat nu weer mooi in de voortuin. Die kikker heb ik al sinds mijn man nog leefde. Ik verfde hem altijd wit als de verf wat minder mooi werd. Ik grap altijd: misschien verschijnt er ooit een prins als ik hem kus!'

'Ik slaap hier als een os'

Brigitte ziet duidelijke voordelen aan haar nieuwe huis. 'Mijn vorige huis was wel wat gehorig, hier slaap ik als een os. Alleen jammer dat ik uitkijk op de ondergrondse vuilcontainers, maar daar wen je aan.' De kinderen hebben haar geholpen om het huis gezellig in te richten. 'Ze hebben echt hun best gedaan om het hier snel als thuis te laten voelen. Mijn zoon heeft een mooie verhuiskaart gemaakt met een leuke AI-foto van mij, die hebben we aan bekenden gestuurd.'

Afscheid nemen en opnieuw beginnen

Het afscheid van haar oude buurt in Schalkwijk viel haar zwaar. 'Na zoveel jaar bouw je een band op met je burens. Ook de activiteiten zoals eten bij Huis van de Wijk Da Vinci en De Wereld in Haarlem, en het klaverjassen en rummikub spelen in het buurtcentrum, die mis ik wel. Hier in Velsbroek moet ik dat allemaal nog ontdekken.' Toch kijkt mevrouw positief vooruit: 'Ik heb al een paar burens gesproken. Het winkelcentrum is nu nog wat ver. Ik voel me in een scootmobiel niet zo veilig. In mijn oude buurt had ik bekenden die me regelmatig met de auto ophaalden, dat moet ik hier nog opbouwen. Maar ik heb er alle vertrouwen in dat dat goedkomt. Samen met mijn hondje Max maken we er wat moois van.'



De witte kikker verhuisde mee.

Op tijd een passende woning

De regeling Ouder worden & prettig wonen maakt het voor huurders makkelijker om op tijd de stap te zetten naar een woning die beter past bij het ouder worden. Als je op tijd inschrijft bij Mijn Woonservice voor een huurwoning, kun je zelf kiezen wanneer je verhuist.

Ben je 65-plus en wil je ook comfortabeler wonen?

Voor meer informatie over de regeling kun je terecht op onze website: velisonwonen.nl/ik-zoek/woning-zoeken/verhuisregelingen.

Wijziging van huurvoorwaarden, wat betekent dat voor jou?

Velison Wonen past vanaf 1 januari de huurvoorwaarden aan. Je hebt kort geleden een brief met uitleg gekregen. Bij de brief ontving je ook de nieuwe algemene huurvoorwaarden. De voorwaarden zijn ook te lezen op onze website.

Wat zijn algemene huurvoorwaarden?

Bij het huurcontract van je woning horen ook de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan de afspraken die voor jou als huurder en voor Velison als verhuurder gelden. De oude huurvoorwaarden waren aan vernieuwing toe. In dit artikel lees je wat er veranderd is.

Belangrijkste aanpassing: afspraak over boetes

In de huurvoorwaarden staan afspraken. Die zijn er om ervoor te zorgen dat iedereen prettig en veilig kan wonen. Soms gaat dat mis. Bijvoorbeeld als iemand de woning onderverhuurt en overlast veroorzaakt of gevaarlijke dingen doet in huis. Dat kan problemen geven voor andere bewoners en voor ons als verhuurder. Daarom staan er ook afspraken over boetes in de huurvoorwaarden.

Aanpassing regels

In de oude voorwaarden stonden regels waardoor het kon gebeuren dat een huurder bij één fout meerdere boetes kreeg. Dat is niet eerlijk. Daarom hebben we de regels aangepast. Nu geldt: bij een overtreding hoort één passende boete. Zo zijn huurders beter beschermd.

Andere aanpassingen

We hebben de huurvoorwaarden duidelijker en makkelijker gemaakt en we hebben de taal aangepast. We hebben regels over opzegging, onderhoud en reparaties, huisregels, overlast

en meldingen overzichtelijker uitgelegd. Zo weet je goed wat je rechten zijn, wat je plichten zijn en wat wij van elkaar mogen verwachten.

Bezwaar maken

Bij de brief die je in december hebt ontvangen, kreeg je de nieuwe huurvoorwaarden*). Je beslist zelf of je akkoord gaat met deze voorwaarden.

Ben je het eens met de nieuwe voorwaarden dan hoef je niets te doen. Wij gaan er dan vanuit dat je met de voorwaarden instemt en dan gelden vanaf 1 januari 2026 de nieuwe huurvoorwaarden voor jou.

Ben je het niet eens met (een deel van) de nieuwe regels? Dan kun je dat laten weten. Stuur vóór **31 december 2025** een e-mail naar info@velisonwonen.nl.

Zet in jouw mail:

- je naam en adres
- tegen welke regel je bezwaar maakt
- een korte uitleg waarom

Doe je dat niet of niet voor 31 december 2025? Dan gaan wij ervan uit dat je met de voorwaarden instemt. Dan gelden vanaf **1 januari 2026** de nieuwe huurvoorwaarden voor jou.

Heb je vragen over jouw huurvoorwaarden? Neem contact op met onze klantenservice via info@velisonwonen.nl of telefonisch 0255 535786.

Samen zorgen we voor duidelijke afspraken.

**) In de algemene huurvoorwaarden die je van ons hebt ontvangen, wordt in paragraaf 6.2 verwezen naar paragraaf 7.6, terwijl dit 7.5 moet zijn. Het gaat om een redactionele verwijzingsfout. De inhoud van de bepalingen klopt volledig en je rechten en plichten veranderen hierdoor niet.*



Niet iedere verandering is een verbetering, maar wel een kans



In deze editie blikt Esther, secretaris van de Huurdersraad, terug op haar beginjaren als vrijwilliger en de veranderingen in het huurderswerk. Ook vertelt ze waarom ze hoopt dat nieuwe leden zich aansluiten.

Als jonge meid werd ik door buurman Jack Gorter overgehaald om eens mee te gaan naar een huurdersvergadering van woningcorporatie AWV Eigen Haard, de rechtsvoorganger van Velison Wonen. Voor ik het wist, zat ik in de Huurdersraad. Het was 1992. Van huurderszaken wist ik weinig, maar ik voelde meteen dat het belangrijk werk was. We vergaderden aan de keukentafel, schreven brieven en plakten postzegels. Vrijwilligerswerk pur sang en ik genoot ervan.

Van keukentafel naar wetgeving

Sindsdien is er veel veranderd. Huurdersraden zijn nu officiële rechtspersonen, de Wet op het Overleg Huurder/Verhuurder kwam, en sociale volkshuisvesting werd steeds meer bepaald door regelgeving en inkomensgrenzen. Waar huren ooit een vanzelfsprekend recht was, kampen we nu met tekorten en wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.

Toch klopt mijn huurdershart nog steeds even hard. Onderwerpen als leefbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en (senioren) doorstroming blijven me raken. Vooral de samenwerking tussen huurders en corporatie vind ik essentieel: rechten van huurders zijn belangrijk, maar altijd in balans met een gezonde corporatie. Alleen samen kom je tot goede besluiten.

Extra aandacht voor senioren

Een onderwerp dat mij persoonlijk na aan het hart ligt, is het seniorenbeleid. Veel oudere huurders wonen al decennialang in hun woning - hun paleisje - en moeten zich nu aanpassen aan een digitale wereld met nieuwe regels en plannen voor 'doorstroming'. Deze generatie, die Nederland hielp opbouwen, verdient extra aandacht en begrip.

Vrijwilligerswerk van nu: meer inzet, meer impact

Wat ooit een paar uur vrijwilligerswerk per maand was, vraagt nu wekelijks inzet, kennis en betrokkenheid. Maar het geeft ook voldoening, zeker als je merkt dat je echt verschil kunt maken. De Huurdersraad is voor mij al jaren een constante factor, in goede en mindere tijden.

Ons bestuur bestaat nu uit vijf leden, maar door het vertrek van twee collega's zoeken we twee nieuwe, betrokken huurders - liefst uit Santpoort of Velsbroek - die met ons willen meedenken en meedoen.

Heb je interesse? Stuur dan een mail naar de Huurdersraad via hvelisonwonen@outlook.com of stuur een bericht naar Velison via info@velisonwonen.nl. Nieuwe stemmen en frisse ideeën zijn altijd welkom.

Esther Otter, secretaris Huurdersraad

Veel belangstelling voor jaarvergadering

Op 3 december hield de Huurdersraad haar jaarvergadering. De opkomst was groot: ongeveer 85 huurders kwamen naar de bijeenkomst. Voor huurders hét moment om mee te praten, ideeën te delen en hun stem te laten horen. Ook adviseur Edo Gommers van de Woonbond was aanwezig om vragen te beantwoorden.

Vrijheid en gewoon wonen met een lichamelijke handicap

In de rubriek 'Binnenkijken bij' gaan we op bezoek bij onze bewoners. We komen letterlijk binnen. We delen verhalen van bewoners over hun huis en buurt. Dit keer: Marie-José, al 25 jaar bewoner van een rolstoelvriendelijke woning in Velsbroek. Zij vertelt hoe zij met ondersteuning van Fokus zelf de regie over haar leven heeft.





'Toen ik 25 jaar geleden verhuisde vanuit Haarlemmermeer, kwam ik in deze ruime benedenwoning. Het huis was al grotendeels aangepast: geen drempels, alles gelijkvloers, brede kamers, onderrijdbaar aanrecht, aangepaste badkamer en een elektrisch bedienbare voordeur. Alleen in de badkamer waren nog wat extra aanpassingen nodig.'

Zelfstandig met hulp

Marie-José huurt haar woning via Velison Wonen en krijgt assistentie van Fokus. 'Ik leef mijn eigen leven, maar kan altijd hulp oproepen voor dagelijkse dingen. Bijvoorbeeld als ik mijn jas aan wil trekken voordat ik naar buiten ga. Soms moet ik even wachten, maar dat is niet erg. Voor noodgevallen draag ik een noodknop. Gelukkig heb ik die bijna nooit nodig.'

De woningaanpassingen en hulp geven Marie-José vrijheid. 'Ik kan me goed bewegen in huis. Maaltijden worden bezorgd. En als er iets stuk is in huis, helpt iemand mij om Velison te bellen. Zelf ben ik moeilijk verstaanbaar aan de telefoon.'

Fijn wonen in Velsbroek

'Ik woon hier met plezier. Velsbroek is rustig en veilig. Een grote stad zoals Amsterdam vind ik te druk. Ik geniet van mijn uitzicht op de speeltuin. De kinderen spelen en maken plezier en halen soms kattenkwaad uit, dat hoort erbij!' 'Ook de belangrijkste voorzieningen zijn dichtbij. Het winkelcentrum en gezondheidscentrum zijn goed bereikbaar. Ik kan zelfstandig boodschappen doen en veilig oversteken.'

Poldergevoel

'Velsbroek doet me denken aan de Haarlemmermeer. Het heeft ook een polderkarakter: veel water en groen. Ik maak graag een ritje naar de Westerbroekplas of het Promenadepark. De rust, ruimte en de voorzieningen in de buurt, maken deze plek ideaal voor mij.'

Vriendelijke mensen

'De mensen in de buurt zijn vriendelijk. Jammer genoeg is mijn bovenbuurvrouw pas geleden verhuisd. Dat vind ik jammer, want we hadden leuk contact. Met andere Fokus-bewoners in de buurt drinken we koffie als er iemand jarig is.'

Dagbesteding

'Ik doe graag sociale activiteiten. 5 dagen per week ga ik naar de dagbesteding, in Velsbroek of Haarlem. We doen daar samen creatieve dingen en ontmoeten elkaar. In het weekend doe ik het rustig aan. Soms ga ik op zaterdag nog even langs Stichting Buitengewoon, naast de bibliotheek.'

Schuifdeuren

Marie-José redt zich uitstekend, dat is wel duidelijk. Met de aanpassingen, hulpmiddelen en assistentie lukt het haar goed om een zelfstandig leven te leiden. Het enige minpunt? Marie-José: 'De binnendeuren. Schuifdeuren zouden handiger zijn. Een rolstoel neemt veel ruimte in en draaideuren zitten vaak in de weg. Als er ooit nieuw gebouwd wordt, is dat mijn advies!'

Fokus-woningen

Velison Wonen verhuurt in Velsbroek twaalf aangepaste Fokus-woningen met drie of vier kamers. De woningen zijn ruimer dan gemiddeld. De woningen liggen op korte afstand van winkelcentrum, gezondheidscentrum, wijkpunt De Cirkel en openbaar vervoer.

Meer weten?

Wil je weten hoe je in aanmerking kunt komen voor een Fokus-woning? Je leest er alles over op de website Fokus.nl. Of neem contact op met het Servicepunt van Fokus. Zij kijken samen met jou of het aanbod van Fokus past bij jouw vraag en helpen je verder met je aanmelding voor een Fokus-woning.

Het Servicepunt is bereikbaar op (050) 521 72 72 of via servicepunt@fokuswonen.nl.

Telefonisch bereikbaar op maandag-, woensdag-, en vrijdagochtend tussen 9.00 en 13.00 uur en op dinsdag- en donderdagmiddag tussen 13.00 en 16.00 uur.

Twee nieuwe commissarissen, één doel: goed wonen voor huurders

Velison Wonen heeft een Raad van Commissarissen. Zij kijken mee of Velison op koers blijft en geven advies bij belangrijke keuzes. Sinds kort heeft de raad twee nieuwe commissarissen: Wianne Brandt en Joktan Cohen. Wat vinden zij belangrijk in hun nieuwe rol? En wat kunnen huurders van hen verwachten? We vroegen het Wianne en Joktan in een kort interview.

Wianne Brandt: Huurderscommissaris met kennis en ervaring op het gebied van maatschappelijke hulp

Wianne is sinds 1 september commissaris bij Velison. Zij is een van de twee commissarissen die op voordracht van onze Huurdersraad zijn benoemd. Daarnaast zet zij vanuit haar werk bij Veilig Thuis haar kennis op het gebied van zorg en maatschappelijke hulp in.

Wat sprak je aan in de rol van commissaris bij Velison Wonen?

Ik ben erg benieuwd naar hoe een woningcorporatie keuzes maakt tussen alle onderwerpen die voor wonen belangrijk zijn zoals duurzaamheid, betaalbaarheid en het woningtekort. Vanuit mijn werk bij Veilig Thuis weet ik hoe belangrijk fijn wonen is voor het welzijn van mensen. Dat maakt deze rol voor mij heel betekenisvol.

Hoe blijf je op de hoogte van wat huurders bezighoudt?

Vooraf via gesprekken met de Huurdersraad. Dat contact ga ik nog leggen, maar dat komt er zeker. Daarnaast volg ik informatie via brancheorganisatie Aedes en in het nieuws.

Wat is volgens jou een belangrijk thema voor huurders de komende jaren?

Meerdere thema's zijn de komende jaren echt van belang. Denk aan betaalbaarheid en duurzaamheid. Maar ook de leefomgeving speelt een grote rol: goede voorzieningen, een veilige buurt en manieren waarop we met elkaar prettig kunnen samenleven. Het gaat dus niet alleen om de woning zelf, maar om het totaalplaatje van wonen.

Wat kunnen huurders van je verwachten?

Dat ik benaderbaar ben. Ik wil dat de contacten met de Huurdersraad makkelijk verlopen. De signalen die we krijgen neem ik mee naar de Raad van Commissarissen en we koppelen terug wat we ermee doen.

Wat zou je huurders willen meegeven over de Raad van Commissarissen?

Wij adviseren de directeur-bestuurder van Velison. Bij besluiten spelen veel belangen mee: van huurders, gemeenten, de organisatie en ook de financiën. Wij proberen steeds een goede afweging te maken en besluiten te nemen die waardevol zijn voor iedereen. Voor huurders is het belangrijk om te weten dat wij ons inzetten voor alle huurders samen, niet voor individuele situaties. Samen met het bestuur zijn we betrokken en gemotiveerd om ervoor te zorgen dat Velison Wonen haar rol in de samenleving zo goed mogelijk vervult.



Joktan Cohen: Commissaris met ervaring en kennis op het gebied van vastgoed

Joktan is sinds 1 september commissaris met een achtergrond in vastgoed. Hij vertelt hoe zijn ervaring helpt om keuzes te maken die bijdragen aan betaalbaar en prettig wonen voor huurders.

Wat is jouw achtergrond in vastgoed, en wat wil je bijdragen aan goed wonen voor onze huurders?

Sinds mijn studie Bouwkunde werk ik aan projecten in verschillende steden. Soms zijn het kleine projecten, maar steeds vaker grote projecten in buurtvernieuwing of infrastructuur. Met mijn ervaring wil ik laten zien aan huurders van Velison dat gebouwen geen doel op zich zijn. Ze zijn een middel om prettig en betaalbaar te wonen, met zekerheid. Dat vraagt om een balans in de stad maar ook tussen onderhoud en betaalbaarheid.

Wat vind je belangrijk bij het onderhouden en verbeteren van bestaande woningen?

Onderhoud moet ervoor zorgen dat woningen nog lang fijn zijn om in te wonen. Tegelijk moeten ze betaalbaar blijven, zowel voor huurders als voor Velison. Die balans vinden is een belangrijke taak van de Raad van Commissarissen.

Hoe kijk je aan tegen verduurzaming van woningen en wat betekent dat voor huurders?

Verduurzaming is belangrijk voor het behoud van woningen, betaalbaarheid en voor de planeet. Maar we moeten ons steeds afvragen: is het betaalbaar voor huurders én voor Velison? Soms is sloop en nieuwbouw beter dan ingewikkelde verduurzaming. Dat moeten we dan zorgvuldig afwegen en bespreken met onze huurders.

Wat zijn volgens jou de grootste kansen of uitdagingen bij het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen?

De kansen bij nieuwbouw zijn vooral dat we goede, passende woningen kunnen bouwen voor huurders. Moderne woningen zijn vaak energiezuinig of zelfs energieneutraal en kunnen dus goed zijn voor de portemonnee. Voor Velison is het

ook belangrijk om bij te bouwen, zodat we huizen hebben uit verschillende jaren. Dat maakt het beheer en onderhoud makkelijker te plannen. Ik zie daarbij twee grote uitdagingen. De eerste is dat er maar heel weinig plekken zijn om bij te bouwen. De tweede uitdaging is dat renovatie en nieuwbouw heel duur zijn, in verhouding met de huur die we willen vragen. We kunnen dus niet zoveel bouwen als we willen. Dat is een flinke puzzel.



Wat zou je huurders willen meegeven over jouw rol als commissaris?

De Raad van Commissarissen kijkt, luistert en stuurt waar nodig bij. Het is vaak een kwestie van wikken en wegen en dan balans vinden. Het is voor de commissarissen belangrijk om in contact te staan met de Huurdersraad, de organisatie, de gemeente en alle signalen die buiten over de corporaties gaan. En daar voegen we elk een stukje ervaring en vakkennis aan toe. Ik hoop van u als huurder te horen en dat we goed kunnen uitleggen welke keuzes we met de organisatie maken.

En tot slot: Commissaris zijn zie ik als een eer, dus daarvoor dank! Ik kijk uit naar een paar mooie en drukke jaren waarin we Velison sterker kunnen maken én u fijn in uw woning kunt wonen.

Samenstelling Raad van Commissarissen Velison Wonen

Marc Zonneveld	- Voorzitter/Profiel Volkhuysvesting en Wonen
Youssef Achahbar	- Profiel Financieel-Economisch en Bedrijfskundig
Wianne Brandt	- Profiel Sociaal Domein
Joktan Cohen	- Profiel Vastgoed

We werken in verschillende wijken aan

Verduurzaming



In voorbereiding:

1102: De voorbereidingen van de verduurzaming van Heuvelwijk II, 78 woningen aan het Van Poptaplantsoen, Van Leeuwenstraat en Warmenhovenstraat in IJmuiden zijn gestart. Inmiddels zijn er steigers geplaatst aan de achterzijde van woningen aan het Van Poptaplantsoen en de Warmenhovenstraat. In januari/februari volgend jaar beginnen wij met de eerste straten.

In uitvoering:

1403: We verduurzamen 109 woningen aan de Dolfijnstraat, Eenhoornstraat, Poolsterstraat, Saturnusstraat en Watermanstraat in IJmuiden. In april van dit jaar zijn de steigers geplaatst en we zijn nu met de laatste straten bezig.

De verduurzaming van complex **1405:** 42 appartementen aan de Planetenweg 108-190 in IJmuiden is gestart.

We zijn begonnen met het vervangen van de grote raampartijen voor HR++ glas. Het gebouw en de woningen worden voorzien van isolatie, ventilatie, nieuwe verlichting, videofoons, nieuwe dakpannen, dakgoten en hemelwaterafvoeren. Ook wordt de brandveiligheid, legionellaveiligheid en het buitenschilderwerk aangepakt. Door al deze maatregelen zal het comfort en de energiezuinigheid voor de bewoners sterk verbeteren.



Net afgerond:

1107: Verduurzaming 21 woningen aan de Nobelstraat, Stephensonstraat en Torricellistraat in IJmuiden. Hemubo Bouw uit Haarlem heeft de werkzaamheden uitgevoerd. De isolatie, ventilatie, brandveiligheid en hang- en sluitwerk van de woningen is verbeterd. Daarnaast zijn de woningen voorzien van zonnepanelen en voorbereid op de toekomst door het plaatsen van een elektrische kookaansluiting.



1108: Verduurzaming 32 woningen aan De Ruyterstraat, Van Speijkstraat en Casembrootstraat in IJmuiden. Hemubo Bouw uit Haarlem heeft de werkzaamheden uitgevoerd. De isolatie, ventilatie, brandveiligheid en hang- en sluitwerk van de woningen is verbeterd. Daarnaast zijn de woningen voorzien van zonnepanelen en voorbereid op de toekomst door het plaatsen van een elektrische kookaansluiting.

verduurzaming en onderhoud

Planmatig Onderhoud



Lichtstraat van De Schulpen

In voorbereiding:

1802: De lift van het complex aan de Broerskamp in Velsbroek wordt dit jaar gerenoveerd.

1507: De lichtstraat van het complex De Schulpen in Velsen-Noord wordt vervangen. De planning van de werkzaamheden is nog niet bekend.

1514: Aan het einde van dit jaar worden de dakgoten van ons complex aan het Stratingplantsoen in Velsen-Noord gereinigd en waar nodig gerepareerd.

In uitvoering:

1801: Woningen aan de Kamp, Banenkamp, Bosserkamp, Tijssenkamp en Hugaardskamp in Velsbroek worden dit jaar geschilderd en de luifels worden vervangen.

1802: Woningen aan de Broerskamp in Velsbroek worden geschilderd en het platte dak inclusief de regenpijpen wordt hersteld.

Cv-ketels en mechanische ventilatie boxen

In diverse woningen van ons bezit zijn wij bezig met het vervangen van oude cv-ketels, warmte terugwininstallaties en mechanische ventilatie boxen.

In IJmuiden voert firma Bonarius uit Vijfhuizen de werkzaamheden uit. In ons overige woningbezit doet Gasservice Kennemerland uit Velsbroek dit.



Net afgerond:

1206: De firma Den Hollander uit Haarlem heeft woningen aan de Tussenbeeksweg en Vlierstraat in IJmuiden geschilderd. Het kunststof van de woningen is gereinigd en de dakbedekking is hersteld.

Bekijk onze site www.velisonwonen.nl/projecten voor alle projecten waarmee wij starten en projecten die wij kort geleden hebben afgerond.

*Carla Venhuis over de verduurzaming
van haar huis*

A photograph of an elderly woman with short, wavy, light-colored hair and blue-rimmed glasses. She is sitting on a brown sofa with a white cushion and a patterned pillow. She is wearing a white long-sleeved sweater with floral embroidery on the sleeves and black pants. She is smiling and looking towards the camera while holding a light blue mug in her right hand and an open magazine in her left hand. In the background, there is a large potted plant with dark green and reddish leaves. The wall behind her is light-colored with a subtle floral pattern.

**‘Het was ingrijpend,
maar we zijn er beter
van geworden’**

De 32 woningen in de De Ruyterstraat, Van Speijkstraat en Casembrootstraat in IJmuiden zijn bijna honderd jaar oud. Hoewel de woningen sinds die periode al eens zijn gerenoveerd, was het tijd voor een flinke opknapbeurt.

Velison Wonen startte een verduurzamingsproject om de huizen energiezuiniger en comfortabeler te maken. Hoe is dat voor bewoners? Carla, die al zo'n 30 jaar in haar huis woont, vertelt eerlijk over haar ervaringen: de voordelen én de uitdagingen.

Een project dat je leven een paar maanden op z'n kop zet

In maart begon het werk. Carla zat in de klankbordgroep, samen met andere huurders, Velison en de aannemer. 'We kwamen voor de start van de werkzaamheden twee keer bij elkaar. Zo wisten we wat er ging gebeuren en konden we ook andere huurders informeren.' Rond de bouwvak was het project klaar. Carla: 'Het project heeft langer geduurd. Wij waren het eerste blok woningen. De aannemer liep tegen onverwachte problemen aan, omdat iedere woning net weer anders is.'

Lees verder op de volgende pagina.

Wat is er allemaal gedaan?

Het lijstje is indrukwekkend:

- Nieuwe en geïsoleerde daken
- Vlizotrap zolder
- Verbeterde brandveiligheid
- Nieuwe ramen boven
- CO₂-meters en luchtverversingssysteem in badkamer, toilet en keuken
- Gevels gereinigd en gevoegd
- Isolatie vloeren
- Zonnepanelen
- Nieuwe deuren en daklijsten
- Voorbereiding voor elektrisch koken
- Onderhoudswerkzaamheden zoals schilderen



Comfortabeler wonen

Nu de werkzaamheden klaar zijn, merkt Carla duidelijk verschil. 'Ik zei altijd: ik stook voor de hele De Ruyterstraat. Nu heb ik de cv nog maar één keer heel kort aangehad. Het is gewoon snel comfortabel in huis. Ook het nieuwe ventilatiesysteem werkt goed. 'Als je de badkamer en toilet inloopt, gaat de ventilator automatisch harder. Dat werkt uitstekend.'

De keerzijde: wachten en rommel

Toch was het niet alleen rozengeur en maneschijn. 'Het is ingrijpend als er aan je huis gewerkt wordt. Het komt heel erg in je leven. Officieel zouden ze zes dagen binnen bezig zijn, maar dat werd veel langer. Dan zit je in huis met meubels die met plastic zijn afgedekt. Niet gezellig, zeker niet in het weekend. Je denkt dan: joh, maak het nu eens af dan zijn we ervan af.'

'Naarmate het project langer duurde, begonnen afspraken minder goed te lopen. Dat gaf irritatie,' vertelt Carla. 'Afvval op de steigers bleef liggen. Wij hebben dat vaak zelf weggehaald. Mijn tip zou zijn om de werkmensen afvalzakken mee te geven, zodat zij het direct kunnen opruimen.'

'Elektrisch koken kan nu ook, maar ik kook nog op gas. Mijn aanrecht is aan vervanging toe, dus als ik dat aanpak, stap ik over.'

Samen kom je erdoorheen

Welke tips geeft Carla aan huurders die binnenkort een verduurzamingsproject krijgen? Carla: 'Zoek steun bij je burens. Wij hebben elkaar echt geholpen. Als de een erdoorheen zat, pepte de ander hem op. En laat het ook gewoon maar over je heen komen. Dat is best moeilijk, hoor, als je net als ik graag zelf de controle hebt. Het is ook belangrijk dat de aannemer en woningcorporatie oog hebben voor de huurders. Vraag eens hoe het met huurders gaat. Het project heeft veel impact. Dat wordt soms wel eens vergeten.'

Eindresultaat: tevreden

Ondanks alles is Carla positief over de verbeteringen aan haar huis. 'Het was zwaar, maar we zijn er beter van geworden. De huizen zijn comfortabeler en energiezuiniger. Dat moest echt gebeuren en we zijn blij met het resultaat.'

Vragen over verduurzaming?

Velison verduurzaamt veel woningen. Op onze website velisonwonen.nl vind je alle projecten waar we nu aan werken en projecten die we voorbereiden. Heb je vragen? Neem contact met ons op via info@velisonwonen.nl of telefonisch 0255 535 786.

Puzzel mee en win

Onder de goede inzendingen verloten we drie VVV-cadeaubonnen ter waarde van € 15,-. Heb je de goede zin gevonden? Mail dan de oplossing van deze puzzel vóór 15 januari 2026 naar communicatie@velisonwonen.nl. Vergeet niet naam, adres, woonplaats en telefoonnummer te vermelden. Maximaal 1 inzending per adres.

De oplossing van de puzzel van de vorige uitgave was: *Zomeravonden*.

De VVV-bonnen zijn deze keer gewonnen door: J. Mineur uit IJmuiden, C. Stoutjesdijk uit Velsbroek, W. Boersen uit IJmuiden

Feestdagen woordzoeker

De gegeven woorden zijn - in alle richtingen - in het diagram verborgen. Sommige letters zijn meer dan één keer gebruikt. Plaats de resterende letters in het oplossingsbalkje voor de oplossing van deze puzzel.

K	A	N	D	E	L	A	A	R	G	W	U	E	I	N	N	E	D	U	O	
G	N	I	R	E	K	E	Z	R	E	V	L	E	D	E	O	B	N	I	O	
R	O	K	L	K	E	R	S	T	L	I	E	D	J	E	S	I	S	N	R	
O	W	R	E	I	D	N	E	R	I	J	F	T	2	M	T	H	R	0	U	2
L	S	I	G	6	A	K	I	K	K	E	R	S	O	A	E	U	E	S	H	
S	C	C	N	A	G	M	U	B	V	Z	E	L	I	J	G	R	D	L	U	E
T	H	A	E	K	B	L	N	E	L	O	J	K	N	L	F	E	U	S	G	
O	A	D	J	O	E	E	D	T	O	J	F	I	A	I	T	R	T	E	T	
E	A	E	A	G	S	L	W	H	E	N	L	N	U	C	D	H	T	A	D	
L	P	A	A	O	T	N	C	L	R	S	E	H	I	J	E	T	H	C	R	K
V	U	U	R	W	E	R	K	E	S	D	C	L	R	Z	C	S	I	A	V	
R	E	S	W	K	D	E	K	H	N	S	N	S	L	A	N	E	R	E	W	
I	N	A	I	E	I	N	B	E	L	T	B	O	D	O	K	E	R	E	Z	
E	G	F	S	R	N	B	D	M	R	E	R	E	V	O	B	S	M	U	K	
N	A	T	S	S	G	E	I	J	A	L	S	G	U	N	A	I	E	U	A	R
D	P	E	E	T	R	V	O	A	K	T	T	I	M	E	T	R	I	E	S	
E	M	L	L	S	E	E	N	K	S	L	N	M	R	L	S	S	T	L	U	
L	A	L	I	T	N	G	I	R	L	G	O	I	I	T	S	N	R	O	O	
I	J	H	E	N	A	I	L	E	Z	E	A	N	O	O	S	I	P	I	E	K
K	C	N	G	L	D	K	N	N	E	G	K	K	S	W	S	T	R	I	K	

AFTELLEN	KERSTLIEDJES
BEL	KERSTMIS
BETHLEHEM	KERSTSTAL
CADEAUS	KIKKER
CHAMPAGNE	KOUS
DAGBESTEDING	MARETAK
DAKLOOS	OLIEBOLLEN
DINER	OUD EN NIEUW
DRIEKONINGEN	PIEK
ELFJE	RENDIER
ENGEL	ROLSTOEL-
EZEL	VRIENDELIJK
GELUK	SAMENZIJN
GELIJKVLOERS	SCHAAP
HULST	SCHUIFDEUR
HUURDERSBELANG	SLEE
INBOEDEL-	SLINGERS
VERZEKERING	STOL
JAARWISSELING	STRIK
JOZEF	VERSIERING
KALKOEN	VUURWERK
KANDELAAR	WACHTLIJST
KERSTAVOND	WINKELCENTRUM
KERSTCAKE	WINTER
KERSTGEDACHTE	ZUURSTOK

© gossepuzzels breukelen 2025



Een boom in je tuin? Zo zit het!



Bomen maken tuinen groener en helpen tegen hitte en wateroverlast. Huurders van Velison mogen een boom planten in hun tuin.

Wel moet je de boom goed onderhouden. Ook adviseren we om te kiezen voor een boom die past bij een kleine tuin: maximaal 6 meter hoog. Dat is ongeveer de goothoogte van een huis met twee verdiepingen. Wordt de boom hoger? Dan kunnen we je vragen om de boom te snoeien.

Kijk voor handige tips voor boomsoorten de informatie op onze website www.velisonwonen.nl.

Huurtoeslag verandert in 2026

Vanaf 2026 kunnen meer mensen huurtoeslag krijgen. Misschien krijg je nu geen toeslag omdat je huur te hoog is. Dat kan straks anders zijn.

De belangrijkste veranderingen:

- Geen maximale huurgrens meer: ook bij een hogere huur kun je soms toeslag krijgen.
- Leeftijdsgrens jongeren: tot 21 jaar (nu nog tot 23 jaar).
- Servicekosten tellen niet meer mee: alleen de kale huur telt.

Wil je weten of je vanaf 2026 huurtoeslag kunt krijgen? Je kunt een proefberekening maken. Kijk voor hiervoor en voor uitgebreidere informatie op www.belastingdienst.nl bij huurtoeslag.



Samen tegen dakloosheid: 'Wonen eerst'

Op 15 oktober tekenden wij samen met gemeenten, collega-corporaties en zorgorganisaties de intentieverklaring van het **Regionaal Actieplan Dakloosheid**. Het doel is dat in 2030 niemand meer zonder huis hoeft te leven in de regio Zuid-Kennemerland, Haarlemmermeer en de IJmond.

De kern van de aanpak is **'Wonen eerst'**: mensen die dakloos zijn krijgen zo snel mogelijk een woning met begeleiding. Velison werkt graag mee aan deze nieuwe aanpak. Samen maken we het verschil!



Spreekuren in de wijk

Heb je vragen voor Velison? Daarvoor kun je ook dichtbij huis in Velsen-Noord en Velsbroek terecht. Je vindt ons op onderstaande locaties en tijden.

Inloopspreekuur wijkkantoor Pancrasplantsoen 7 Velsen-Noord:

Woensdag van 10.00 - 12.00 uur
(spreekuur geldzaken)
Woensdag van 15.00 -16.30
Vrijdag van 15.00 -16.30 uur

Inloopspreekuur Velsbroek in Het Polderhuis, Vestingplein 58 Velsbroek:

Donderdag van 15.00 -16.30 uur

Loop gerust binnen!

Aangepaste openingstijden kantoor

Ons kantoor is tijdens de feestdagen gesloten op donderdag 25 en vrijdag 26 december 2025 en op donderdag 1 en vrijdag 2 januari 2026.

We zijn dan alleen voor spoedreparaties bereikbaar.

Onze boodschappendienst blijft 24/7 beschikbaar voor noodgevallen via 020 485 8170.

De volgende zaken zijn in ieder geval spoedeisend:

- een gaslek;
- een ernstige lekkage;
- een ernstig probleem met elektriciteit;
- gevaar voor bewoners.



Vraag het ons!

In deze Kom Binnen! beantwoorden we weer een vraag. Heb je een vraag die je aan ons wilt stellen? Mail ons jouw vraag via communicatie@velisonwonen.nl onder vermelding van 'lezersvraag'. Vermeld in je mail ook je adres en telefoonnummer.

Ik huur een huis van Velison en heb geen inboedel- of aansprakelijkheidsverzekering. Is dat erg?

Ja, dat kan grote gevolgen hebben. Een ongeluk zit in een klein hoekje. Stel: er ontstaat een lekkage in jouw woning. Het water loopt door naar de burens en hun vloer raakt beschadigd. De reparatie kost duizenden euro's. Als je geen aansprakelijkheidsverzekering hebt, moet je deze kosten zelf betalen. Ook jouw eigen spullen zijn nat geworden, maar zonder inboedelverzekering krijg je daar geen vergoeding voor.

Veel huurders denken dat de woningcorporatie alles verzekert, maar dat klopt niet.

De woningcorporatie verzekert het gebouw, niet jouw spullen of schade die jij veroorzaakt.

Welke schade dekt een inboedelverzekering?

Met een inboedelverzekering zijn je spullen verzekerd tegen schade door brand, storm, water of diefstal. Het gaat om losse spullen in je huis, tuin of schuur. Denk aan meubels, kleding, speelgoed en apparaten. Bij schade neem je contact op met je eigen verzekeraar. Vaak wordt de nieuwwaarde van je spullen vergoed.

Vervangende woonruimte

Bij grote schade, zoals door brand, kun je tijdelijk niet thuis wonen. Je regelt dan zelf tijdelijke woonruimte. De kosten voor vervangende woonruimte, kunnen onder de dekking van je inboedelverzekering vallen. De vergoeding verschilt per verzekering.

Huurder

Heb je zelf een verandering aan je huis aangebracht, zoals een nieuwe vloer, badkamer of zonnepanelen? Dan valt schade aan die veranderingen onder het 'huurdersbelang' van de inboedelverzekering. Dit geldt ook voor veranderingen die je van een vorige huurder hebt overgenomen.

Welke schade dekt een aansprakelijkheidsverzekering?

Ook een aansprakelijkheidsverzekering is onmisbaar. Als jij, je gezin of huisdier per ongeluk schade bij een ander maakt, kunnen de kosten hoog oplopen. Dit geldt voor zowel schade aan spullen als lichamelijke schade.



Tip:

We adviseren je om een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Ze zijn meestal niet duur. Ze voorkomen dat je voor hoge kosten komt te staan als er iets misgaat.

Op de website van het Nibud.nl en Consumentenbond.nl vind je onafhankelijke informatie over verzekeringen en de kosten.